

# Årsredovisning

för

## Brf Grönkulla

769632-0121

Räkenskapsåret

2019



<b>Innehållsförteckning</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12
Underskrifter	16

Föreningens ekonomiska förvaltare



# Årsredovisning

Styrelsen för Brf Grönkulla får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. Årsredovisningen är upprättad i SEK.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### **Allmänt om verksamheten**

##### **Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 2)**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och/eller lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### **Fakta om föreningen**

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2016-04-02. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2018-06-08 och dess stadgar registrerades hos Bolagsverket 2016-04-02.

Under perioden då föreningen registrerades fram till 2019-07-01 har entreprenaden varit under uppförande av Skanska Sverige AB på uppdrag av Bostadsrättsföreningen.

Styrelsens säte: Stockholm län, Sundbyberg kommun.

Föreningen äger byggnad och mark med beteckningen Sundbyberg 2:175, Sundbyberg kommun. Föreningens gatuadresser är Rissneleden 153, 155, 157, 159, 163 och 165, 174 57 Sundbyberg.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Det finns en fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Brandkontoret. Bostadsrättstillägg finns. Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp, pantsättningsavgift = 1,0 % av prisbasbelopp och avgift vid andrahandsupplåtelse = 10 % av prisbasbelopp.

#### **Föreningens styrelse**

##### **Byggnadsstyrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 3 juni 2019 bestående**

<b>Ordinarie</b>	<b>Funktion</b>	<b>Suppleanter</b>
Jan Erik Fransson	Ordförande	Filip Jacobson
Göran Svanström	Ledamot	
Annette Olsson	Ledamot	

Byggnadsstyrelsen omvaldes under stämman att företräda föreningen till extra föreningsstämman.

## Styrelsen från extra föreningsstämma den 20 november 2019

<b>Ordinarie</b>	<b>Funktion</b>	<b>Suppleanter</b>
Panagiotis Gogas	Ordförande	Dan Axelsson
Nina Rehn Mendoza	Sekreterare	Chowdhury Rafi
Monica Sjödin	Kassör	Natasha Obradovic
Dayabhai Ingale	Ledamot	
Mohammed Al Abassi	Ledamot	

### **Firmatecknare**

Firman tecknas av styrelsen.  
Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

### **Revisorer**

KPMG AB

### **Valberedning**

Sofia Adler Sammankallande  
Henry Heinberg  
Danielle Norling

### **Information om fastigheten**

Föreningen äger fastigheten Sundbyberg 2:175.

Marken innehas med äganderätt. Värdeår samt taxeringsvärde fastställdes inte under 2019 eftersom fastigheten var under uppförande. Då fastigheten är nyproducerad finns inget behov i närtid av större underhåll.

Fastigheten består av 115 lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan uppgår till 7 752 kvm. Till föreningen hör även en lokal om 77 kvm. Föreningen äger garage i två huskroppar med sammanlagt 49 garageplatser. Tre platser disponeras av en bilpool.

### **Lägenhetsfördelning**

35 stycken 1 rum och kök  
31 stycken 2 rum och kök  
3 stycken 3 rum och kök  
24 stycken 3,5 rum och kök  
20 stycken 4 rum och kök  
2 stycken 5 rum och kök

### **Avtal med leverantörer**

Fastighetsskötsel	FF Fastighetsservice AB
Städning	FF Fastighetsservice AB
Snöröjning	FF Fastighetsservice AB
Hissavtal	KONE AB
Hissbesiktning	HSAB
Bredband/TV/Telefoni	Sundbybergs Stadsnät
Mätdatainsamling	Infometric
El	Vattenfall
Värme	Norrenergi AB
Vatten	Sundbyberg Avfall och Vatten AB
Sophämtning	Sundbyberg Avfall och Vatten AB

Sopsug underhåll	Envac Scandinavia AB
Tömning källsortering	Suez Recycling
Försäkring	Brandkontoret
Lägenhetsförteckning	BoNea Förvaltning AB
Ekonomisk förvaltare	BoNea Förvaltning AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### ***Föreningsstämma***

Ordinarie föreningsstämma ägde rum den 3 juni 2019. 13 röstberättigade medlemmar var närvarande.

Extra föreningsstämma ägde rum den 20 november 2019 varpå 27 medlemmar var närvarande och 24 lägenheter representerade. Syftet med extra föreningsstämma var att välja boendestyrelse. Nya stadgar antogs på föreningsstämman. Stadgeändringen blir giltigt bara om det antas på två efter varandra följande stämmor. Vid stämman godkändes föreningens slutliga anskaffningskostnad för fastighet och entreprenad. Slutlig anskaffningskostnad blev 470 899 225 kr.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 protokollförda sammanträden.

### ***Entreprenad och uppförande***

Under 2019 har entreprenaden färdigställts. Inflyttningen av boende har skett successivt i den takt huskropparna färdigställdes. Merparten av inflyttningar skedde från januari fram till maj 2019.

Entreprenaden har slutbesiktigats och godkänts på slutmötet den 18 juni 2019. Garantitiden gäller i fem år t.o.m. 19 juni 2024.

Slutavräkning mellan Skanska Sverige AB och Brf Grönkulla skedde den 1 juli 2019. I samband med slutavräkningen utbetalades föreningens lån. Lånen tillsammans med inbetalda insatser samt upplåtelseavgifter för tillval har använts till att bekosta entreprenaden.

Boende styrelsen prioriterar frågor som sund och god ekonomi, ordning och reda, trivselregler, säkerhet, ett välfungerande miljörum samt balkonginglasningar.

## **Medlemsinformation**

### ***Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelser***

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets början var antalet medlemmar 8 st och vid årets slut var antalet medlemmar 162 st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har det skett 107 stycken upplåtelse.

### ***Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse***

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp, pantsättningsavgift = 1,0 % av prisbasbelopp och avgift vid andrahandsupplåtelse = 10 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2020 är 47 500 kr (år 2019, 46 500 kr).

### ***Föreningens ekonomi***

Föreningens resultat baseras på kostnader och intäkter fr.o.m. 2019-07-01. Detta innebär att resultatet inte är jämförbar med den ekonomiska planen. Jämfört med den ekonomiska planen utvecklas föreningens ekonomi i god riktning tack vare lägre räntekostnader än beräknat.

Ingen beräknad avgiftshöjning är planerad.

## Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	40 264 374	163 233	
Årets inbetalda insatser	325 403 951		
Årets resultat			-1 279 443
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>365 668 325</b>	<b>163 233</b>	<b>-1 279 443</b>

## Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat före avsättning och ianspråktagande av underhållsfond	0
Avsättning till underhållsfond	0
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	0
Årets resultat	-1 279 443
Summa till stämmans förfogande	-1 279 443
<b>Summa</b>	<b>-1 279 443</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	-1 279 443
<b>Summa</b>	<b>-1 279 443</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

## Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor om inget annat anges</i>	<b><u>2019*</u></b>
Nettoomsättning	2 549
Årets resultat	-1 279
Totalt eget kapital	365 832
Balansomslutning	471 852
Soliditet	77,5%
Bokfört värde, byggnader och mark	496 267
Låneskuld	104 611
Låneskuld kr/kvm	13 362
Amortering under året	310
Avsättning yttre underhållsfond kr/kvm	21

\* Föreningens verksamhet startades 2019-07-01

### Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.

Soliditet=totalt eget kapital/balansomslutning

Låneskuld, kr/kvm (bostadsyta+lokalyta)

Avsättning underhållsfond kr/(kvm bostadsyta+lokalyta)



Kassaflödesanalys Brf Grönkulla	
	2019-12-31
<b>KASSAFLÖDE</b>	
Nettoomsättning	2 549 378
+Rörelsekostnader exkl. avskrivningar och periodiskt underhåll	-1 472 291
+ Finansiella poster	-714 435
<b>Σ Medel kvar för underhåll och tillkommande utgifter/investeringar</b>	<b>362 652</b>
+Periodiskt underhåll	0
+Tillkommande utgifter/investeringar (aktiverade poster samt pågående i perioden)	0
+Amorteringar	-310 000
+Nypptagna lån	0
<b>Σ Periodens kassaflöde</b>	<b>52 652</b>

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2019-12-31</b>	<b>-2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 549 379	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 549 379</b>	<b>0</b>
Drift- Fastighetskostnader	3	-1 456 438	0
Övriga externa kostnader	4	-15 853	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 642 096	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 114 387</b>	<b>0</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-714 435	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-714 435</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 279 443</b>	<b>0</b>

## Balansräkning

Not  
1

2019-12-31

2018-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	6	469 257 129	451 480 000
--------------------	---	-------------	-------------

<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>469 257 129</b>	<b>451 480 000</b>
---	--	--------------------	--------------------

---

<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>469 257 129</b>	<b>451 480 000</b>
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		30 709	0
---	--	--------	---

Övriga fordringar	7	126 249	42 084 186
-------------------	---	---------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	179 504	0
--	---	---------	---

---

<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>336 462</b>	<b>42 084 186</b>
--------------------------------------	--	----------------	-------------------

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank	9	2 241 380	52 372
----------------	---	-----------	--------

---

<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 241 380</b>	<b>52 372</b>
-----------------------------	--	------------------	---------------

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 577 842</b>	<b>42 136 558</b>
------------------------------------	--	------------------	-------------------

---

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>471 834 971</b>	<b>493 616 558</b>
-------------------------	--	--------------------	--------------------

## Balansräkning

Not  
1

2019-12-31

2018-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Inbetalda insatser		365 668 325	40 264 374
Fond för yttre underhåll		163 233	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>365 831 558</b>	<b>40 264 374</b>

##### *Fritt eget kapital*

Årets resultat		-1 279 443	0
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 279 443</b>	<b>0</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>364 552 115</b>	<b>40 264 374</b>

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	77 070 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>77 070 000</b>	<b>0</b>

#### Kortfristiga skulder

Byggnadskreditiv	12	0	435 835 680
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	27 540 900	0
Leverantörsskulder		301 724	17 500 000
Skatteskulder		876 290	0
Övriga skulder		430 000	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 063 942	16 504
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>30 212 856</b>	<b>453 352 184</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

471 834 971

493 616 558

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag* (K2).

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Tillkommande värdehöjande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod. Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Följande avskrivningstider och metoder tillämpas

Byggnader	100 år	Linjär
-----------	--------	--------

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet sker på basis av föreningens stadgar senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens fastighet genomförts, med ett belopp motsvarande minst 30 kr per kvm bostadsarea. Reglering av den delen av avgiften som avser avsättning till föreningens reparationsfond samt likviditetstillskott regleras i slutavräkning per avräkningsdagen.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t. ex. avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 tkr.

### Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter, bostäder	2 004 103	0
Hysesintäkter, lokaler	57 058	0
Hysesintäkter, garage	230 050	0
Avgift, el	106 705	0
Pant- och överlåtelseavgift	106 065	0
Andrahandsupplåtelseavgift	28 288	0
Övriga intäkter	17 110	0
<b>Summa</b>	<b>2 549 379</b>	<b>0</b>

### Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2019	2018
Löpande underhåll (specificering enligt nedan)	83 046	0
El	380 990	0
Uppvärmning	216 899	0
Vatten & avlopp	111 317	0
Avfallshantering	112 438	0
Bilpool	78 660	0
Bredband	56 550	0
Fastighetsförsäkring	35 770	0
Fastighetsskötsel	110 684	0
Lokalvård	50 754	0
Ekonomisk förvaltning	63 804	0
Hissbesiktning	9 213	0
Pant och överlåtelseavgift	106 225	0
Driftsuppföljning/elavläsning	13 570	0
Bostadsrätterna/Fastighetsägarna	10 480	0
Övriga kostnader	16 038	0
<b>Summa</b>	<b>1 456 438</b>	<b>0</b>

#### Specificering av löpande underhåll

Hissar	27 335	0
Installationer el	26 295	0
Ventilation	11 047	0
Gemensamt utrymme	9 240	0
Bostäder VVS	5 669	0
Övrigt	3 460	0
<b>Summa</b>	<b>83 046</b>	<b>0</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Extern revisor	15 000	0
Övrigt	853	0
<b>Summa</b>	<b>15 853</b>	<b>0</b>

### Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader, fastighetslån	714 435	0
<b>Summa</b>	<b>714 435</b>	<b>0</b>

## Not 6 Byggnader och mark

Föreningen äger fastigheten Sundbyberg 2:26 i Stockholms kommun.

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	309 000 000	309 000 000
Årets investeringar	19 419 225	
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnad</b>	<b>328 419 225</b>	<b>309 000 000</b>
Årets avskrivningar	-1 642 096	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 642 096</b>	<b>0</b>
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	142 480 000	142 480 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark</b>	<b>142 480 000</b>	<b>142 480 000</b>
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>469 257 129</b>	<b>451 480 000</b>
Bokfört värde byggnader	326 777 129	309 000 000
Bokfört värde mark	142 480 000	142 480 000
<b>Summa</b>	<b>469 257 129</b>	<b>451 480 000</b>

## Not 7 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkningskonto Skanska	113 075	7 419 812
Redovisningsmedel Skanska Sverige AB	0	34 664 374
Övrigt	13 174	0
	<b>126 249</b>	<b>42 084 186</b>

## Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkringar	74 002	0
Fastighetsskötsel	22 820	0
Elavläsning	82 682	0
<b>Summa</b>	<b>179 504</b>	<b>0</b>

## Not 9 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Danske Bank, transaktionskonto	2 241 380	52 372
<b>Summa</b>	<b>2 241 380</b>	<b>52 372</b>

#### Not 10 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Ställda säkerheter	104 920 900	0
<b>Summa</b>	<b>104 920 900</b>	<b>0</b>

#### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2019-12-31	Nästa års amortering
Danske Bank (3 mån stibor)	+0,90%	rörlig	26 920 900	0
Danske Bank	1,30%	2022-07-01	26 000 000	0
Danske Bank	1,48%	2023-07-03	26 000 000	0
Danske Bank	1,76%	2024-07-01	25 690 000	620 000
<b>Summa</b>			<b>104 610 900</b>	<b>620 000</b>

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Den långfristiga skulden av föreningens lån är 77 070 000 kronor.

Den kortfristiga skulden av föreningens lån är 27 540 900 kronor. På balansdagen utgör 620 000 kronor nästa års amortering av den kortfristiga skulden.

Under räkenskapsåret har 310 000 kronor amorterats.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut att uppgå till 101 510 900 kronor.

#### Not 12 Byggnadskreditiv

	2019-12-31	2018-12-31
Byggnadskreditiv*	0	435 835 680
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>435 835 680</b>

\* Byggnadskreditivet löstes in 2019-11-29

#### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Hyror och avgifter	487 397	16 504
El	380 990	0
Räntekostnad	165 556	0
Revision	30 000	0
<b>Summa</b>	<b>1 063 943</b>	<b>16 504</b>



**Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret**

Styrelsen har konstituerats om under januari 2020 genom att Monica Sjodin valdes till ordförande eftersom Panagiotis Gogas valde att avgå.

Lokalen har blivit uthyrd from. 1 mars 2020 till Städverket AB under fem år.

Stockholm 2020 - 05-17



Monica Sjodin  
Ordförande



Dayabhai Ingale  
Ledamot



Mohammed Al Bassi  
Ledamot



Nina Rehn-Mendoza  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats *den 19 maj 2020*  
KPMG AB



Jan-Ove Brandt  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Grönkulla, org. nr 769632-0121

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Grönkulla för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den utlyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Grönkulla för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 19 maj 2020

KPMG AB



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor